



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08672

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
**Bebauungsplan Nr. 477 „Wohnquartiere östlich der
Zollschuppenstraße“**
Stadtbezirk: Südwest, Ortsteil: Plagwitz und Kleinzschocher;
Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

DB OBM - Vorabstimmung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters
SBB Südwest
FA Stadtentwicklung und Bau

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

Vorberatung
Beschlussfassung
Information zur
Kenntnis
Information zur
Kenntnis

Beschlussvorschlag

Beschluss des Oberbürgermeisters vom 18.07.2023:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie seine Begründung werden gebilligt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Räumlicher Bezug

Stadtbezirk: Südwest
Ortsteil: Plagwitz / Kleinzschocher

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

<input type="checkbox"/>	Rechtliche Vorschriften	<input type="checkbox"/>	Stadtratsbeschluss	<input type="checkbox"/>	Verwaltungshandeln
--------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------	--------------------

Sonstiges:

Mit dieser Vorlage wird der Stadtratsbeschluss VII-A-07216 umgesetzt. Es sollen die Voraussetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen im Blockinnenbereich geschaffen und einer Erhöhung der Flächenversiegelung vorgebeugt werden. Auch soll geprüft werden, ob öffentliche Wege und daran angrenzend öffentliche Freiflächen geschaffen werden können. Mit dieser Vorlage soll die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit herbeigeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input type="checkbox"/> nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung		<input type="checkbox"/> nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		<input type="checkbox"/> nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		<input type="checkbox"/> nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		<input type="checkbox"/> ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

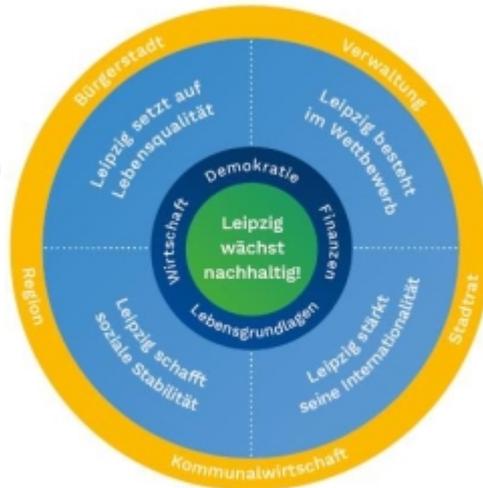
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage						
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)						
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/>	keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	erneuerbar	<input type="checkbox"/>	fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz	<input type="checkbox"/>	ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer			<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja (<i>Prüfschema endet hier.</i>)				
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)						
<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein (<i>Begründung s. Abwägungsprozess</i>)	<input type="checkbox"/>	nicht berührt (<i>Prüfschema endet hier.</i>)	
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>						
<input type="checkbox"/>	Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____					
<input type="checkbox"/>	liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____					
<input type="checkbox"/>	wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)					

Erläuterungen zur Klimawirkung:

Klimawirkungen können nur durch die Umsetzung des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wie er sich nach Abschluss des Verfahrens ergibt, entstehen.

Abschätzbare Klimawirkungen werden im weiteren Verfahren erst noch ermittelt.

Die frühzeitige Beteiligung dient dazu, Auswirkungen der Planung zu ermitteln und Informationen bei den Trägern öffentlicher Belange, Vereine und Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit einzuholen. Diese dienen als Grundlage für planerische Entscheidungen zum Entwurf und schließen städtebauliche wie umwelt- und damit auch klimarelevante Sachverhalte ein. Die in den Beteiligungen gewonnenen Sachverhalte werden im weiteren Verfahren vertiefend betrachtet und bewertet. Weitere Informationen dazu werden mit der Vorlage „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ vorgelegt.

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Hier geht es um die Darstellung des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses. Dieser hat stattgefunden. Es sind keine unterschiedlichen fachlichen Beurteilungen mit der Folge inhaltlicher Zielkonflikte aufgetreten.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Nicht erforderlich

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Nicht erforderlich

III. Strategische Ziele

Der Bebauungsplan folgt grundsätzlich den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Leipzig 2030“ und den Grundsätzen des umweltfreundlichen und an den Klimawandel angepassten Städtebaus sowie dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung. Konkret werden mit der Realisierung der Planung folgende Ziele und Handlungsschwerpunkte unterstützt:

Das strategische Ziel „Leipzig setzt auf Lebensqualität“ wird umgesetzt, indem in einem klimatisch belasteten Raum über diesen Aufstellungsbeschluss eine vor allem freiräumliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet wird.

Die Planung stärkt die Handlungsfelder **Balance zwischen Verdichtung und Freiraum, Erhalt; Verbesserung der Umweltqualität** sowie **Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote** indem vorhandene Freiräume in geschützten Blockinnenbereichen erhalten werden, Wegeverbindungen zur Vernetzung vorhandener Freiräume geschaffen werden und so die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse und den Erhalt der Lebensqualität geschaffen werden.

In der Ortsteilstrategie wird das Ziel einer Balance zwischen Verdichtung und Freiraum für den Ortsteil weiter konkretisiert. Für den Ortsteil Plagwitz und Kleinzschocher, der in der **Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“** liegt, wird als stadträumliche Strategie formuliert, dass ein hohes Augenmerk auf einer ausgewogenen Nutzungsmischung, auf der Sicherung, der Entwicklung und Vernetzung von Freiräumen im Sinne der doppelten Innenentwicklung, dem Schutz von innerstädtischen Gewerbegebieten, der Qualität und Intensität der Flächennutzung sowie der sozialen Mischung liegt. In den Handlungsansätzen bis 2030 ist für Plagwitz und Kleinzschocher aufgrund der stadtklimatischen Belastung die Qualifizierung von Innenentwicklung und Nachverdichtung durch mehr Grün im Stadtraum als stadträumliches Ziel beschlossen worden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Der Anlass liegt in der konkreten Absicht zur Bebauung eines Grundstücks innerhalb des von der Naumberger Straße, Klingenstraße, Markranstädter Straße und Zollschuppenstraße umgrenzten Blockes begründet. Auf einem bislang nicht bebauten Grundstück soll an den Giebel des bereits vorhandenen und unter Denkmalschutz stehenden Hofgebäudes ein Doppelhaus in einer identischen Kubatur angebaut werden. Hierzu wurde ein entsprechender Antrag auf Baugenehmigung eingereicht, jedoch noch nicht beschieden.

Vor diesem Hintergrund wurde durch die Fraktion Die LINKE ein Antrag (VII-A-07216) eingebracht und in der Sitzung der RV am 14.09.2022 beschlossen. Ziel des Antrags war es, dass die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss einschließlich einer Veränderungssperre für das Wohnquartier zwischen Klingenstraße und Zollschuppenstraße sowie Markranstädter Straße und Naumberger Straße vorlegt. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt [...] der Grünstruktur sowie einer Erhöhung der weiteren Flächenversiegelung im Innenhofbereich vorzubeugen.

Ohne die Durchführung dieses Planverfahrens könnten die mit Antrag VII-A-07216 beschlossenen Entwicklungsziele nicht erreicht und die bestehende Rechtsgrundlage nicht geändert werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Durch das Planverfahren wird die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung im Sinne der doppelten Innenentwicklung bei gleichzeitiger Qualifizierung von Grün- und Freiraumstrukturen verfolgt. Der Vorentwurf stellt vier Varianten zur Diskussion. Dadurch sollen unterschiedliche Herangehensweisen und Mittel zur Umsetzung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erörtert und bewertet werden. Neben Überlegungen zur städtebaulichen Figur sollen der angemessene Umgang mit den

vorhandenen Nutzungen gefunden, die teils ungünstige stadtökologische Bestandssituation verbessert sowie die Quantität und Qualität der Freiräume und Wegeverbindungen neu bestimmt werden.

Wesentliche Planinhalte des Vorentwurfs sind insbesondere:

- Auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung sollen die Möglichkeiten auf die Blockrandbereiche konzentriert werden. Für die bauliche Entwicklung sollen daher verbindliche Vorgaben zur Lage (im Blockrand) sowie zur baulichen Dichte (Anteil von überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen) getroffen werden.
- Im Hinblick auf die Entwicklungen des Freiraums und die Verknüpfung mit schon bestehenden Naherholungsangeboten (z.B. im Bereich des Plagwitzer Bahnhofs) eröffnen sich mit dieser Planung zusätzliche Chancen. So soll geprüft werden, wie die ehemalige Gleisstrasse künftig als öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg entwickelt werden kann und wie daran angrenzende, künftig von Bebauung freizuhalten Grünflächen als öffentlich nutzbare Flächen entwickelt werden können.
- Weitere Zielstellung liegt auf der Absicherung der erforderlichen städtebaulichen Qualität nach den Grundsätzen des umweltfreundlichen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die strategischen Ziele der Stadt Leipzig standortkonkret durch eine maßvolle Nachverdichtung bei gleichzeitiger Stabilisierung stadtökologischer Faktoren am Standort dauerhaft zu sichern und - hiermit verbunden - auf einer sich ggf. abzeichnenden stadtökologischen Fehlentwicklung entgegen zu wirken. Dies kann nur gelingen, wenn konkrete Anforderungen formuliert und Maßnahmen in Bezug auf Freiraum und Grünstruktur mit der baulichen Verdichtung ausgewogen verbunden werden. Die Sicherung und das Einstellen aller planungsrechtlich relevanten Belange kann nur auf Grundlage eines Bauleitplanverfahrens verbindlich und sachgerecht erfolgen.

Mit dieser Vorlage wird für den in der Anlage beigefügten Bebauungsplan-Vorentwurf und seine Begründung die Freigabe für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) herbeigeführt.

3. Realisierungs-/Zeithorizont

Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgesehen:

Nach der Bestätigung dieser Vorlage in der Dienstberatung des OBM und Information im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird das Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (siehe „Bürgerbeteiligung“) durchführen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen folgen die Beteiligungen zum Entwurf. Daran schließt sich der Satzungsbeschluss an.

Eine besondere Herausforderung des Planverfahrens besteht in der kurzen Zeitschiene, die sich aus den o.g. Zurückstellungen ergibt. Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB wird parallel zum Vorentwurf zur Entscheidung in die politischen Gremien gegeben.

Vorausgesetzt die Veränderungssperre wird durch den Stadtrat beschlossen, muss der Bebauungsplan bis zum 2. Quartal 2025 zur Satzung geführt werden, um eine Absicherung der Planungsziele erreichen zu können.

4. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen können erst im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Einsicht in die vorliegenden Unterlagen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens wird die Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (vgl. § 3 BauGB) beteiligt. Die Bekanntmachungen dazu erfolgen im Leipziger Amtsblatt.

7. Besonderheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flurstück 326/11) wurde ein Baugesuch gem. § 15 BauGB bis zum 18.10.2023 zurückgestellt, da bei einer Umsetzung des Bauvorhabens die Ziele des Bebauungsplans nicht oder nur erheblich erschwert umgesetzt werden könnten.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss muss die Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben voraussichtlich erteilt werden, da bis zum Ablauf der Zurückstellung und Veränderungssperre keine belastbaren Planungsergebnisse über den B-Plan erreicht werden konnten. Im Ergebnis bestünden dann kaum noch Gestaltungsspielräume für die Erreichung der genannten Planungsziele. Eine Fortführung dieser Planung wäre nicht zu rechtfertigen und würde daher nicht fortgesetzt werden.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Übersichtsplan (öffentlich)
- 3 Vorentwurf_Variante 1 (öffentlich)
- 4 Vorentwurf_Variante 2 (öffentlich)
- 5 Vorentwurf_Variante 3 (öffentlich)
- 6 Vorentwurf_Variante 4 (öffentlich)
- 7 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)